

## 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024年5月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売 19.9%減の 1,550 戸。東京 23 区 3 割減などで 2 カ月連続の減少。
- ◎平均価格 7,486 万円、㎡単価 114.0 万円。戸当たりは 3 カ月連続の下落。
- ◎初月契約率 56.0%。23 年 1 月 (54.6%) 以来の 50% 台に落ち込む。

### 1. 発売戸数

発売 1,550 戸、対前年同月(1,936 戸)比 386 戸、19.9%減、対前月(972 戸)比 578 戸、59.5%増。

### 2. 初月契約率

56.0%、前年同月比 18.3 ポイントダウン、前月比では 6.4 ポイントダウン。

'24 年 4 月 62.4%、3 月 72.1%2 月 69.9%、1 月 72.8%、'23 年 12 月 66.1%、11 月 74.2%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,486 万円、1 ㎡当り単価は 114.0 万円。

前年同月比では平均価格は 582 万円 (7.2%) のダウン、㎡単価は 6.6 万円 (5.5%) のダウン。

前年同月比では平均価格が 3 カ月連続のダウン、㎡単価は 2 カ月ぶりのダウン。

### 4. 販売在庫数

5 月末時点 5,459 戸、前月末比 57 戸 の減少 ('24 年 4 月末 5,516 戸、'23 年 5 月末 4,936 戸)。

### 5. 即日完売物件 (0 物件 0 戸)

### 6. 超高層物件

5 月の超高層物件 (20 階以上) は 8 物件・313 戸、契約率 26.2%

(前年同月は 14 物件 392 戸、契約率 87.2%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 600 戸(シェア 38.7%)、東京都下 157 戸(同 10.1%)、神奈川県 382 戸(同 24.6%)、埼玉県 131 戸(同 8.5%)、千葉県 280 戸(同 18.1%)。東京都のシェアは 48.8%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,326 万円、162.4 万円(10.0%ダウン、7.3%ダウン)、都下 6,286 万円、94.9 万円(28.0%アップ、18.9%アップ)、神奈川県 6,095 万円、90.5 万円(0.3%アップ、4.7%アップ)、埼玉県 5,179 万円、77.3 万円(4.9%アップ、4.2%アップ)、千葉県 5,048 万円、75.5 万円(4.4%アップ、6.9%アップ)。

## 9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,282 戸(全体の 82.7%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2024 年 6 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

( '23 年 6 月 1,906 戸、'22 年 6 月 1,913 戸、'21 年 6 月 1,939 戸、'20 年 6 月 1,543 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2024年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,550 戸 ( △ 19.9 %)	56.0 % ( △ 18.3 P)	7,486 万円 ( △ 7.2 %)	114.0 万円 ( △ 5.5 %)
東京 23 区	600 戸 ( △ 32.3 %)	42.7 % ( △ 35.9 P)	10,326 万円 ( △ 10.0 %)	162.4 万円 ( △ 7.3 %)
東京都下	157 戸 ( 101.3 %)	57.3 % ( 24.0 P)	6,286 万円 ( 28.0 %)	94.9 万円 ( 18.9 %)
神奈川県	382 戸 ( 37.4 %)	59.2 % ( △ 5.2 P)	6,095 万円 ( 0.3 %)	90.5 万円 ( 4.7 %)
埼玉県	131 戸 ( △ 42.5 %)	67.2 % ( 1.8 P)	5,179 万円 ( 4.9 %)	77.3 万円 ( 4.2 %)
千葉県	280 戸 ( △ 39.9 %)	74.3 % ( △ 9.0 P)	5,048 万円 ( 4.4 %)	75.5 万円 ( 6.9 %)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

## II. 新規物件特性分析 (2024年5月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	120	物件		
・ 発 売 戸 数 ……	1,550	戸		
・ 売 却 戸 数 ……	868	戸	(契約率56.0%)	
・ 全 売 却 戸 数 ……	<u>1,607</u>	戸		
・ 全 残 戸 数 ……	5,459	戸	(2024年分残1,536戸)	
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)	
・ フラット35登録物件戸数 ……	1,282	戸	(F35登録物件率82.7%)	
・ 1 物件当り平均戸数 ……	12.9	戸		
・ 総 発 売 額 ……	11,602,644.0	万円		
・ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	7,486	万円		
・ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	114.0	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	376.3万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	569,579.52	m <sup>2</sup>		
・ 総 建 築 面 積 ……	245,829.12	m <sup>2</sup>		
・ 総 建 築 延 面 積 ……	1,724,245.56	m <sup>2</sup>		
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	101,746.77	m <sup>2</sup>		
・ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	65.64	m <sup>2</sup>		
・ 総 棟 数 ……	131	棟		
・ 総 階 高 ……	1,474	階		
・ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.3	階		
・ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	50.0	戸		
・ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.4	分	

1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム												
1 K	5	1	2	1			3					
1 L K												
1 D K	5	1	5	1								
1 L D K	127	88	64	37	8	4	13	6	4	3	38	38
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	271	146	154	65	31	20	53	38	7	5	26	18
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,070	582	367	147	103	56	292	170	110	73	198	136
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	72	50	8	5	15	10	21	12	10	7	18	16
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,550	868	600	256	157	90	382	226	131	88	280	208

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	5	3					2	1	2	1	1	1
3,300 "	17	15					7	6	1	1	9	8
3,500 "	22	18					6	4	2	2	14	12
3,700 "	28	22					6	2	2	2	20	18
4,000 "	97	78	3	1	2	2	14	12	39	28	39	35
4,300 "	68	53	8	7	3	1	12	7	10	8	35	30
4,500 "	31	25	4	4	4	1	7	5			16	15
4,700 "	38	25	2		2		12	7	4	3	18	15
5,000 "	61	38	4	2	6	3	15	10	4	1	32	22
5,500 "	124	74	16	13	26	16	43	24	10	6	29	15
6,000 "	160	97	26	20	31	17	73	40	16	11	14	9
6,500 "	128	83	26	13	21	16	58	39	16	11	7	4
7,000 "	152	71	67	19	26	13	44	28	11	9	4	2
8,000 "	198	79	91	23	23	12	48	28	14	5	22	11
9,000 "	132	53	89	28	12	8	21	10			10	7
9,999 "	82	40	68	34	1	1	9	2			4	3
10,000 以上	154	73	143	71			5	1			6	1
20,000 以上	49	18	49	18								
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	1,550	868	600	256	157	90	382	226	131	88	280	208

図－1．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年5月～2024年5月

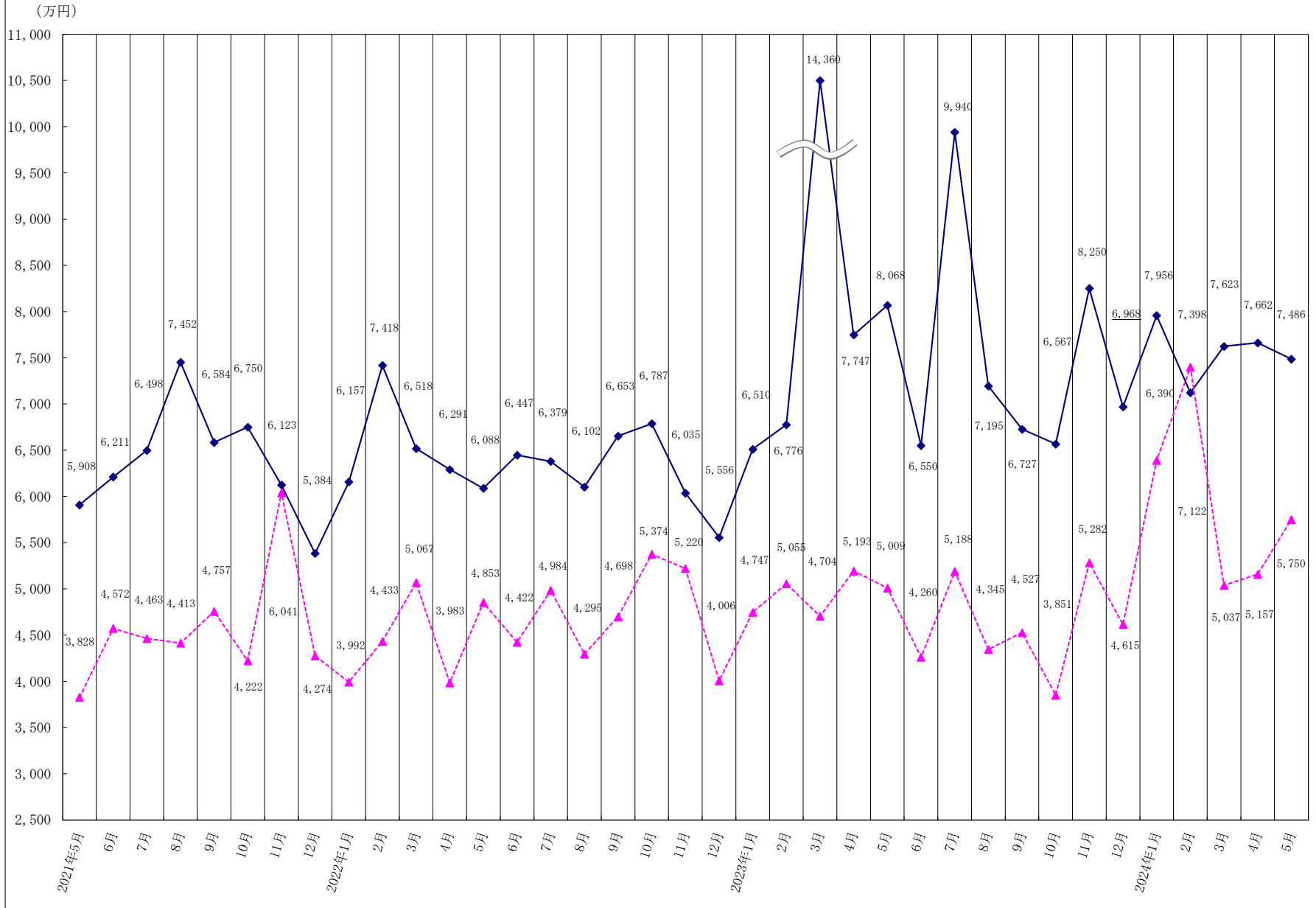
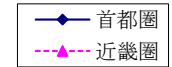
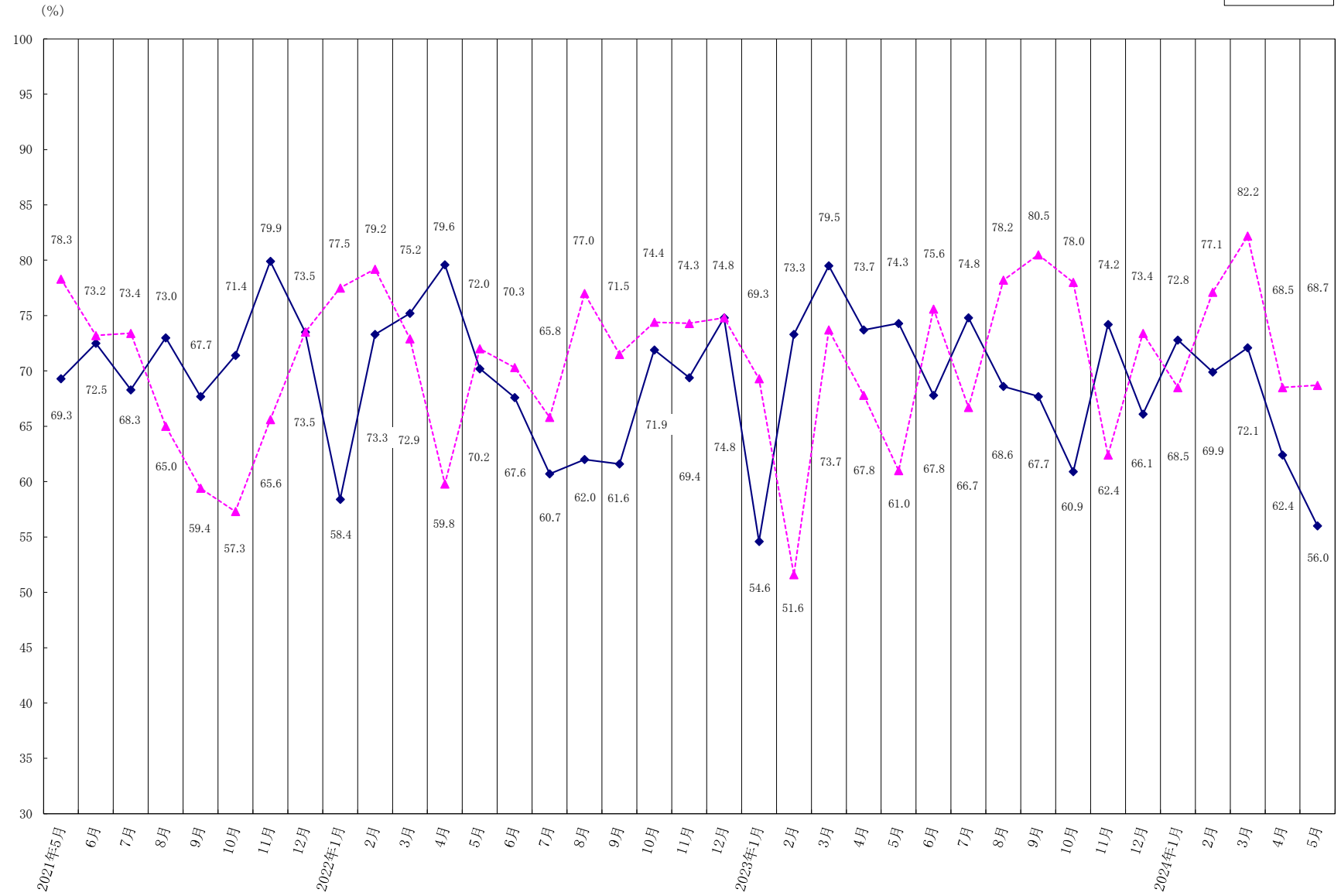


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年5月～2024年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年5月～2024年5月

■首都圏  
□近畿圏

